



PUTUSAN

Nomor 95/PDT/2025/PT SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG REPUBLIK INDONESIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq. DIREKTORAT JENDERAL PENGADAAN TANAH DAN PENGEMBANGAN PERTANAHAN cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI KALIMANTAN TIMUR cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN**, berkedudukan di Jl. Marsma Iswahyudi, Gunung Bahagia, Balikpapan Selatan, Gn. Bahagia, Balikpapan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini diwakilkan oleh kuasanya yaitu Sugi Mulyono, S.SiT., M.H., Pandu Widyas Pradana, S.H., Nabila Afifah Rachman, S.H., dan Iqbal Rahmat Mubarak, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 112/Sku- 64.71.MP.02.02/X/2024 tanggal 7 Oktober 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan dengan tanda pendaftaran No. 1470/SK/2024/PN Bpp tanggal 9 Oktober 2024, **selanjutnya disebut Pembanding I semula Tergugat I;**

2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA cq. DIREKTORAT JENDERAL BINA MARGA cq. DIREKTORAT JALAN BEBAS HAMBATAN cq. KEPALA BALAI BESAR PELAKSANAAN JALAN NASIONAL (BBPJN) KALIMANTAN TIMUR**, berkedudukan di Jl. Syarifuddin Yoes, Sepinggan, Kec. Balikpapan Selatan, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini diwakilkan oleh kuasanya yaitu Rabiyyatul Adawiyah, S.E., M.M., Muhammad Alfian Siddiqi Nasutio, S.T., Andri Yanto, S.H., dan Hayatus Saufia, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 2551 /SKS/Bb12/2024 tanggal 10 Oktober 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan dengan tanda pendaftaran No. 1541/SK/2024/PN Bpp tanggal 21 Oktober 2024, **selanjutnya disebut Pembanding II semula**

Halaman 1 dari 31 halaman Putusan Nomor 95/PDT/2025/PT SMR



Tergugat II;

Lawan

IQBAL OKTAKY, bertempat tinggal di Jl. Letjen Suprpto No. 42, RT. 013, Kelurahan Baru Ulu, Kecamatan Balikpapan Baru, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Shali, S.H., M.H., CLA., Mansyur, S.H., M.H., Lina Andriani, S.H., Predy Gunawan, S.H., Mayank Riyanti, S.H., Andi Firdaus, S.H., dan Kuswandi Dwi Eri Edisam, S.H., Advokat pada Kantor Law Office Agus Shali, S.H., M.H., CLA & Rekan yang berkantor di Jl. Loa Ipuh No. 17, RT. 17, Kel. Loa Ipuh, Kec. Tenggarong, Kab. Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 September 2024 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 24 September 2024 nomor 1373/SK/2024/PN.Bpp, **selanjutnya disebut Terbanding semula Penggugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor : 95/ PDT/ 2025/ PT SMR tanggal 08 Mei 2025 tentang Penunjukan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor: 95/PDT/ 2025/ PT SMR tanggal 08 Mei 2025 tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;
3. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor: 95/PDT/ 2025/ PT SMR tanggal 08 Mei 2025 tentang Penetapan hari sidang;
4. Berkas perkara beserta Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 231/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 25 Maret 2025 serta surat-surat lain yang berkaitan dengan berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan

Halaman 2 dari 31 halaman Putusan Nomor 95/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 231/Pdt.G/2024/ PN Bpp tanggal 25 Maret 2025, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa **Para Tergugat** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menyatakan objek sengketa tidak ditemukan pemiliknya (*No Name*) sekaligus menjadikan objek tanah tersebut sebagai Tanah Negara (TN) dan menghilangkan hak keperdataan **Penggugat** atas kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud dala perkara *a quo*;
3. Menyatakan alas hak berupa Surat Pernyataan Penggarapan Tanah (segel) tertanggal: 29 Januari 1983 atas nama Suriansyah, adalah sah dan berharga menurut hukum;
4. Menyatakan Akta pengikatan untuk menjual dan membeli nomor: 09 tertanggal 5 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Sri Hendrayati,S.H, adalah sah dan berharga menurut hukum;
5. Menyatakan **Penggugat** adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan luas $\pm 280.000 \text{ m}^2$ (28 Ha) berdasarkan Surat Pernyataan Penggarapan Tanah (segel) tertanggal: 29 Januari 1983 atas nama Suriansyah sebagaimana bukti jual beli berdasarkan Akta pengikatan untuk menjual dan membeli nomor: 09 tertanggal 5 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Sri Hendrayati,S.H., dengan rincian sebagai berikut:

Ukuran

- Panjang : 698 m dan 722 m
- Lebar : 400 m
- Luas : 280.000 m²

Batas – batas :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Keluarga besar Cambang.

Halaman 3 dari 31 halaman Putusan Nomor 95/PDT/2025/PT SMR



- Sebelah Selatan : berbatasan dengan kebun perbatasan W.Ardi.
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Kebun Sdr. Rahmat.
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Kebun Perbatasan Sdr.Sundu

6. **Memerintahkan Tergugat II untuk melakukan pembayaran ganti rugi atas pembangunan fasilitas Ibu Kota Nusantara (IKN) berupa jalan Jalur Bebas Hambatan (Jalan Toll) segmen 3B di atas tanah milik Penggugat sebagaimana perhitungan harga atas pembebasan tanah seluas ±76.568 m2 dengan No rincian 894 dan 898, berdasarkan kordinat sebagai berikut;**

- 116.7832292231622,-1.096089413313312,0
- 116.7832134726176,-1.096120304702607,0
- 116.7833446984765,-1.096443388939967,0
- 116.7834054080512,-1.096704188588438,0
- 116.7835804019504,-1.096836210571707,0
- 116.7835795428532,-1.097108188718118,0
- 116.7837319868722,-1.097274321179908,0
- 116.7843060129379,-1.098657899320911,0
- 116.7846731213705,-1.098491922872295,0
- 116.7854732624779,-1.098527968176003,0
- 116.7846552186345,-1.096707190512891,0
- 116.7845109080236,-1.095516034977814,0
- 116.7840083130096,-1.095162741286192,0
- 116.7834316415216,-1.095571458732837,0
- 116.7831665849623,-1.095893425782208,0
- 116.7832292231622,-1.096089413313312,0

7. **Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah**



Rp. 2.302.000,00 (dua juta tiga ratus dua ribu rupiah);

Menimbang bahwa pengucapan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 231/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 25 Maret 2025 dihadiri secara elektronik oleh Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II, Terbanding semula Penggugat melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Balikpapan;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 231/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 25 Maret 2025, selanjutnya Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II mengajukan banding elektronik atas putusan tersebut masing-masing pada tanggal 8 April 2025 sebagaimana dinyatakan dalam Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 231/Pdt.G/2024/PN Bpp yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II telah diberitahukan secara elektronik oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan kepada Terbanding semula Penggugat pada masing-masing pada tanggal 11 April 2025 melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa atas permohonan bandingnya, Pembanding I semula Tergugat I mengajukan Memori Banding secara elektronik yang diterima secara elektronik oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 16 April 2025;

Menimbang, bahwa atas permohonan bandingnya, Pembanding II semula Tergugat II sampai putusan ini diucapkan tidak mengajukan Memori Banding;

Menimbang, bahwa Memori Banding dari Pembanding I semula Tergugat I telah diberitahukan secara elektronik kepada Terbanding semula Penggugat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 16 April 2025;

Menimbang, bahwa Memori Banding dari Pembanding I semula Tergugat I telah diberitahukan secara elektronik kepada Pembanding II semula Tergugat II oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 16 April 2025;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Pembanding I semula Tergugat I tersebut, Terbanding semula Penggugat mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 25 April 2025;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat telah diberitahukan secara elektronik kepada Pembanding I semula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 25 April 2025 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan;

Menimbang, bahwa sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, kepada Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II, Terbanding semula Penggugat telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebagaimana Relaas pemberitahuan elektronik masing-masing pada tanggal 02 Mei 2025 yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II telah diajukan secara elektronik pada masing-masing pada tanggal 8 April 2025, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat Upaya hukum Banding tersebut masih diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, yaitu Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, dan Buku II tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Edisi 2007, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan - alasan banding yang diajukan Pembanding I semula Tergugat I pada pokoknya sebagai berikut:

I. TENTANG DASAR HUKUM PERMOHONAN BANDING

- a. *Bahwa sebagaimana Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yaitu "Putusan pengadilan tingkat pertama dapat dimintakan banding kepada pengadilan tinggi oleh pihak-pihak yang bersangkutan, kecuali undang-undang menentukan lain";*
- b. Bahwa Pembanding telah menyatakan permohonan banding secara online ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur melalui sistem e-court pada tanggal 08 April 2025, dan telah menyerahkan memori banding pada tanggal 15 April 2025 melalui sistem e-court, dengan demikian maka permohonan banding serta memori banding yang diajukan pembanding masih dalam tenggang waktu yang diajukan

Halaman 6 dari 31 halaman Putusan Nomor 95/PDT/2025/PT SMR



sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;

c. Bahwa oleh karena permohonan banding dan pengajuan memori banding oleh Pembanding/Tergugat I masih dalam jangka waktu yang telah ditetapkan oleh Peraturan Perundang-Undangan maka seyogianya terhadap permohonan banding oleh Pembanding/Tergugat I dapat diterima dan mohon kiranya kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memeriksa Memori Banding ini.

II. TENTANG ALASAN HUKUM PERMOHONAN BANDING

Bahwa mohon apa yang telah disampaikan baik dalam Jawaban, Pembuktian dan Kesimpulan dapat diterima dan ditempatkan menjadi satu kesatuan materi yang tidak terpisahkan dengan materi dalam alasan-alasan permohonan banding ini;

Bahwa Pembanding/Tergugat I tidak sependapat dengan pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 231/Pdt.G/2024/PN.Bpp tertanggal 25 Maret 2025 yang telah keliru dalam penerapan hukumnya atau bertentangan dengan hukum maupun tidak dipertimbangkan secara cukup (*onvoldoende gemotiveers*) dan tidak berdasarkan pertimbangan hukum yang benar serta tidak sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, dengan alasan-alasan yang diuraikan di bawah ini:

KEBERATAN PERTAMA

Bahwa Pembanding/Turut Tergugat sangat keberatan atas pertimbangan hukum Judex Factie Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya mengenai eksepsi kurang pihak yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat I yaitu sebagaimana pada halaman 44 paragraf ke- satu yang menyatakan "Menimbang bahwa atas eksepsi gugatan kurang pihak, Majelis Hakim mempertimbangkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 bahwa Penggugat berhak menentukan pihak-pihak mana yang ia inginkan untuk ditarik dalam suatu perkara. Dengan demikian, Penggugat memiliki keleluasaan dalam menentukan pihak yang dianggap bertanggung jawab atau terkait dengan pokok perkara yang diajukan. Dengan demikian Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi plurium litis consortium Tergugat I tidak terbukti beralasan hukum yang karenanya harus ditolak;"

Halaman 7 dari 31 halaman Putusan Nomor 95/PDT/2025/PT SMR



Bahwa pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas tidak cermat dalam memberikan pertimbangan dan keliru dalam menerapkan hukum, sehingga haruslah dibatalkan dengan alasan hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa Terbanding/Penggugat mengajukan gugatan atas penetapan objek perkara sebagai Tanah Negara sebagaimana NIS 894 dan NIS 898 yang termuat dalam Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (Karang Joang - KaltimKariangau Terminal Kariangau - Simpang Tempadung - Jembatan Pulau Balang) Nomor : 24/Peng-16.02/IV/2023 tanggal 13 April 2023, dengan alas hak berupa perolehan dari Suriansyah dengan dasar Akta Pengikatan untuk menjual dan membeli nomor 9 tanggal 09 Februari 2015;
- b. Bahwa oleh karena alas hak yang dijadikan dasar Terbanding/Penggugat belum bersertifikat maka sudah seharusnya Terbanding/Penggugat menarik suriansyah sebagai pihak yang secara nyata memiliki hubungan hukum dengan alas hak yang diajukan Terbanding/Penggugat untuk mengklaim objek perkara, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1504 KUHPerdara "Penjual harus menanggung barang itu terhadap cacat tersembunyi, yang sedemikian rupa sehingga barang itu tidak dapat digunakan untuk tujuan yang dimaksud, atau yang demikian mengurangi pemakaian, sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membelinya atau tidak akan membelinya dengan selain dengan harga yang kurang", kemudian sebagaimana juga yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020, poin 1 huruf b menyebutkan "Jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan di bawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima";
- c. Bahwa pertanggung jawaban suriansyah sebagai pihak penjual atas objek yang dijual juga tertuang dalam Pasal 3 poin ke-2 Akta Pengikatan untuk menjual dan membeli nomor 9 tanggal 09 Februari 2015, yaitu "Pihak Pertama wajib menyelesaikan dan menanggung segala sesuatunya apabila terhadap persil tersebut terdapat tuntutan, gugatan, dan keberatan-keberatan maupun gangguan-gangguan dari pihak lain yang berkaitan dengan hak kepemilikan atas persil tersebut", oleh karena hal tersebut maka sudah seharusnya Terbanding/Penggugat menarik Suriansyah sebagai



pihak dalam perkara a quo, terlebih Suriansya masih menempati tanah yang dijualnya sampai Tahun 2023 sebagaimana dalam kesaksiannya yang juga tertulis pada halaman 35 putusan 231/Pdt.G/2024/PN.Bpp, sehingga sudah semestinya Terbanding/ Penggugat ikut serta menarik pihak penjual sebagai pihak pada perkara a quo dan oleh karena Terbanding/Penggugat tidak mengikutsertakan pihak penjual maka sudah sepatutnya terhadap gugatan yang diajukan Terbanding/ Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dengan mengadili sendiri dan menolak gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya dan mengabulkan memori banding Pembanding;

d. Bahwa selain tidak mengikutsertakan penjual sebagai pihak dalam perkara a quo, Terbanding/Penggugat juga tidak mengikutsertakan pihak lain yang berada pada objek perkara yang diklaim Terbanding/Penggugat, dengan dasar sebagai berikut:

- 1) Bahwa objek perkara yang diklaim oleh Terbanding/Penggugat adalah NIS 894 dengan total luasan 73.191m² dengan rincian **panjang ±760m dan lebar ±95m**, dan NIS 898 dengan total luasan 3.327m² dengan rincian **panjang ±24m dan lebar ±141m**, sedangkan Terbanding/Penggugat mengklaim objek perkara berdasarkan satu Surat Pernyataan Penggarapan Tanah tertanggal 29 Januari 1983 dengan **panjang 686m dan 722m serta lebar 400m** dengan total luas 280.000m², sehingga lebar tanah yang diklaim Terbanding/Penggugat **melewati lebar dari NIS 894 dan NIS 898** yang menjadi objek gugatan Terbanding/ Penggugat;
- 2) Bahwa NIS 894 dikelilingi oleh NIS milik pihak lain, yaitu pada sisi sebelah Timur terdapat NIS 892 dan NIS 893 tercatat atas nama Djarot Widiyanto, NIS 896 tercatat atas nama PT Anugerah Jaya Mulia Utama dan NIS 897 tercatat atas nama PT Anugerah Jaya Beton, sedangkan pada sisi sebelah barat terdapat NIS 891 atas NIS 895 tercatat atas nama Djarot Widiyanto sebagaimana tergambar pada bukti Pembanding/Tergugat (T1.2. Peta Bidang Tanah Nomor 173/2023 tanggal 14 Februari 2023);
- 3) Bahwa oleh karena lebar tanah yang diklaim oleh Terbanding/ Penggugat melewati lebar NIS 894 dan NIS 898 sebagaimana poin 1) di atas, maka sudah semestinya terhadap objek tanah yang diklaim/diakui



oleh Terbanding/Penggugat mengenai NIS milik pihak lain yang berada pada sisi sebelah timur dan barat dari NIS 894 dan NIS 898, sebagaimana juga tergambar dalam bukti Terbanding/Penggugat yaitu bukti P-06, sehingga dengan demikian maka terhadap gugatan yang diajukan Terbanding/Penggugat merupakan gugatan kurang pihak, oleh karena terdapat pihak lain yang masuk dalam objek tanah yang diklaim Terbanding/Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan Penggarapan Tanah tertanggal 29 Januari 1983 dengan **panjang 686m dan 722m serta lebar 400m.**

KEBERATAN KEDUA

*Bahwa Pembanding/Tergugat I tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Judex Factie Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya yaitu **Pada paragraf ke-empat hlm 46 s/d hlm 47** yaitu "Menimbang bahwa untuk memperjelas batas-batas maupun luas sesungguhnya dari tanah yang menjadi objek sengketa tersebut, Majelis Hakim telah mengadakan pemerik.sa.an setempat di Jl. Pulau Balang RT. 009 dan/ atau Jl. Tempadung Tawar RT. 009, Kel. Kariangau, Kec. Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, baik Penggugat dan para Tergugat sepakat bahwa objek sengketa yang telah diperlihatkan dan ditunjuk di lapangan adalah benar merupakan tanah sengketa seba.gaimana yang dimaksud di dalam gugatan Penggugat dan jawaban Para Tergugat";*

Bahwa pertimbangan Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama tersebut di atas telah keliru, tidak cermat, dan tidak mempertimbangkan dalil yang telah disampaikan Pembanding/Tergugat 1 pada saat Pemeriksaan Setempat dan dalam Kesimpulan sehingga menyebabkan kekeliruan Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama dalam memberikan pertimbangan hukum, adapun dalil yang disampaikan Pembanding/Tergugat I adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa Pembanding/Tergugat I tidak sependapat dengan pertimbangan hakim di atas yang pada intinya menyatakan Para Tergugat sepakat mengenai objek perkara yang diperlihatkan pada saat pemeriksaan setempat;
- 2) Bahwa Pembanding/Tergugat I tidak sependapat dengan objek perkara yang diperlihatkan dan ditunjuk oleh Terbanding/Penggugat pada saat pemeriksaan setempat oleh karena pada saat pemeriksaan setempat Terbanding/Penggugat menunjuk NIS 897 sebagai objek perkara, dimana NIS 897 tercatat atas nama PT.Anugerah Jaya Beton dan berada pada sisi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelah timur NIS 894 dan sisi sebelah utara NIS 897, dan hal tersebut telah Pembanding/Tergugat sampaikan pada saat pemeriksaan setempat serta dalam kesimpulan Pembanding/Tergugat pada poin b halaman 5, yaitu *"Bahwa NIS 898 pada jalan tol Akses Menuju Ibu Kota Negara berada pada STA (station) 7+950 dengan total luasan 3.327m², dan NIS 894 yang berada pada STA (station) 6+925 s/d 7+300, sedangkan penunjukan Penggugat berada pada STA 8+075 yang berada pada NIS 897 terdapat atas nama PT. Anugerah Jaya Beton, sehingga terhadap penguasaan Penggugat pada objek perkara patut dipertanyakan"*, akan tetapi hal tersebut tidak dipertimbangkan oleh Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama;

3) Bahwa oleh karena pada saat pemeriksaan setempat Terbanding/Penggugat memperlihatkan/menunjuk bidang lain yaitu NIS 897 yang tercatat atas nama PT. Anugerah Jaya Beton dan bukan merupakan pihak dalam perkara a quo, maka sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada halaman 4 Bagian B mengenai Rumusan Hukum Kamar Perdata, khusus ada huruf c menyatakan *"Dalam gugatan kepemilikan tanah, Penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menagahi objek sengketa sedangkan Penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menagahi objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak"*, terhadap gugatan yang diajukan Terbanding/Penggugat, merupakan gugatan yang kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) sebagaimana keberatan pertama di atas, oleh karena hal tersebut maka Kami mohon kepada Judex Factie tingkat banding untuk memeriksa kembali kebenaran dalil Pembanding/Tergugat serta menolak gugatan Terbanding/Penggugat.

KEBERATAN KETIGA

Bahwa Pembanding/Tergugat I tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Judex Factie Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya yaitu :

- **Paragraf ke-satu halaman 55**, yaitu: *"Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi Suriansyah, sejak tahun 1989 tanah objek sengketa difungsikan untuk berkebun mulai dari menanam padi, singkong, dan bermacam*

Halaman 11 dari 31 halaman Putusan Nomor 95/PDT/2025/PT SMR



tanaman lainnya, yang setelah tanah tersebut dibeli oleh Penggugat pun, Penggugat memberikan izin pada Saksi Suriansyah untuk tetap mengusahakan tanah tersebut dan berdiam di atas tanah milik Penggugat. Jika fakta hukum tersebut dihubungkan dengan ketentuan Pasal 10 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menggariskan bahwa: "Kewajiban untuk mengerjakan/mengusahakan sendiri tanah pertanian yang dimaksud mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif adalah yang mempunyai hak itu secara langsung turut serta dalam proses produksi" serta dikaitkan juga dengan Pasal 15 dan Pasal 52 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria tentang kewajiban memelihara tanah in casu tanah sebagaimana dimaksud dalam bukti P-1 adalah tanah objek sengketa, maka secara hukum Penggugat berhak atas objek sengketa karena telah menguasai atau mengerjakan tanah objek sengketa a quo secara terus menerus tanpa ada keberatan dari pihak lain";

Paragraf ke-dua halaman 55, yaitu : "Menimbang bahwa tanah milik Penggugat dalam hal ini objek sengketa masuk dalam Peta Bidang Tanah Nomor: 173/2023 tanggal 14 Februari 2023 dan Daftar Nominatif Nomor: AT.02.02/112-64.71/IKN/IV/2023 tanggal 10 April 2023, berdasarkan Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara Nomor 24/Peng- 16.02/IV/2023 tanggal 13 April 2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dimuat sebagai Tanah Negara (No Name) dengan identitas NIS 894 dengan luas ± 73.191 m² (tujuh puluh tiga ribu seratus sembilan puluh satu meter persegi) dan NIS 898 dengan luas ± 3.327 m² (tiga ribu tiga ratus dua puluh tujuh meter persegi), Pemilik: Tanah Negara dengan luas total NIS 894 dan NIS 898 seluas ± 76.518 m² (tujuh puluh enam ribu lima ratus delapan belas meter persegi);"

Paragraf ke-satu halaman 56, yaitu : "Menimbang bahwa yang menjadi pertanyaan adalah mengapa tanah milik Penggugat dalam hal ini tanah objek sengketa masuk dalam Peta Bidang Tanah No. 173/2023 tanggal 14 Februari 2023 dan Daftar Nominatif No. AT.02.02/112 64.71/IKN/IV/2023 tanggal 10 April 2023, dimuat sebagai Tanah Negara dengan luas NIS 894 dengan luas ± 73.191 m² (tujuh puluh tiga ribu seratus sembilan puluh satu meter persegi) dan NIS 898 dengan luas ± 3.327 m² (tiga ribu tiga ratus dua puluh tujuh meter persegi) oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan dasar bahwa terhadap NIS 894



dan NIS 898 telah dilakukan identifikasi dan inventarisasi berdasarkan kepada penelitian fisik dan penelitian yuridis oleh Satgas A dan Satgas B berdasarkan Surat Tugas Nomor: 1/ST- 64.71.AT.02.01/IKN/XI/2022 tanggal 18 November 2022, yang kemudian dilakukan perubahan data berdasarkan Berita Acara Verifikasi dan Perbaikan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Bagi Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibukota Negara (Karang Joang - Kaltim Kariangau - Teriman Kariangau - Simpang Tempadung - Jembatan Pulau Balang) di Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan timur Nomor: 1885/BA-64.71 .AT.02.02/ IKN/XI/2023”;

Paragraf ke-dua halaman 56, yaitu : “Menimbang bahwa alasan Tergugat I dan Tergugat II menjadikan objek sengketa menjadi Tanah Negara (No Name) hanya berdasarkan hasil identifikasi dan inventarisasi Satgas A dan Satgas B, tanpa mempertimbangkan bahwa terdapat tanaman tanam tumbuh yang ditanam secara musiman oleh Saksi Suriansyah yang telah berada di tanah sengketa sejak tahun 1971 dan melakukan pembukaan lahan pada tahun 1981-1982, kemudian memanfaatkan tanah tersebut untuk berkebun dengan menanam padi dan bermacam tanaman lainnya”

Paragraf ke-tiga halaman 56, yaitu : “Menimbang bahwa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, musim berarti waktu tertentu yang bertalian dengan keadaan iklim, sedangkan kata musiman merupakan turunan dari kata musim yang berarti pada musim tertentu, sehingga tanaman musiman artinya tanaman yang hanya tumbuh dan dapat dipanen dalam periode waktu tertentu dalam satu tahun, biasanya mengikuti musim atau kondisi iklim tertentu. Dengan demikian, keterangan Saksi Suriansyah dalam persidangan yang mendiami tanah a quo dalam jangka waktu yang telah lama dan mengusahakan tanah tersebut dengan berkebun, yang atas hal ini mendapat persetujuan Penggugat dan tidak pernah ada klaim kepemilikan dari pihak lain, tidak dapat diabaikan begitu saja. Majelis berpendapat, ketika tanaman musiman tersebut sedang tidak ditanam atau berada dalam kondisi sudah panen atau sedang tidak diusahakan sementara waktu, tidak berarti penguasaan atas tanah tersebut yang telah dikuasai selama ini serta merta hilang begitu saja. Majelis menilai bahwa hak keperdataan seseorang tidak bisa dihilangkan begitu saja dengan mempertimbangkan tidak ada pondok di objek sengketa sebagaimana keterangan Saksi Faisal Fahmi Sutanjiwo dalam menjelaskan bagaimana proses tanah dinyatakan No Name yaitu tidak ada yang menunjukkan kepada



tim Badan Pertanahan Negara penguasaan tanahnya, tidak menunjukkan penguasaan fisik berupa patok, tanam tumbuh, pondok atau pondasi bangunan. Kemudian, dalam keterangannya di persidangan, Saksi Faisal Fahmi Sutanjiwo menerangkan bahwa terdapat seba.gian tanam tumbuh di atas ta.nah objek sengketa”;

Paragraf ke-satu halaman 57, yaitu : “Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi Suriansyah yang telah lama mendiami ta.nah objek sengketa, yang atas hal ini dikuatkan pula dengan keterangan Saksi Rahmad yang tanahnya berbatasan di sebelah utara dengan Saksi Suriansyah”;

Paragraf ke-dua halaman 57 s/d halaman 58, yaitu : “Menimbang bahwa tanah milik Penggugat dalam hal ini objek sengketa seharusnya masuk dalam Peta Bidang Tanah Nomor: 173/2023 tanggal 14 Februari 2023 serta Daftar Nominatif Nomor: AT.02.02/112-64.71/IKN/V/2023 tanggal 10 April 2023, dimuat sebagai Tanah Negara dengan identitas NIS 894 teridentifikasi seluas $\pm 73.191\text{m}^2$ (tujuh puluh tiga ribu seratus sembilan puluh satu meter persegi) dan NIS 898 teridentifikasi seluas 3.327m^2 (tiga ribu tiga ratus dua puluh tujuh meter persegi), sehingga jika dijumlahkan terhadap bidang tanah Penggugat adalah seluas $\pm 76.518\text{m}^2$ (tujuh puluh enam ribu lima ratus delapan belas meter persegi) oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga merugikan Penggugat, maka apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sekaligus menjawab Petitum Gugatan Penggugat poin 2”;

Paragraf ke-satu halaman 58, yaitu : “Menimbang bahwa berdasarkan penjelasan di atas dan juga bukti P4 - P6 adalah beralasan bagi Penggugat untuk namanya dimasukkkan dalam daftar ta.nah yang terdampak fasilitas Ibu Kota Nusantara berupa jalan Jalur Bebas Hambatan (Jalan Tol) dan dinyatakan Sah dan berhak secara penuh terhadap objek sengketa berdasarkan Surat Pernyataan Penggarapan tanah (Segel) tertanggal 29 Januari 1983 (vide bukti P-1), Surat Kuasa Nomor 10 tertanggal 5 Februari 2015 (vide bukti P-2), dan Akta Pengikatan untuk Menjual dan Membeli Nomor 09 tertanggal 5 Februari 2015 (vide bukti P-3), sekaligus menjawab Petitum Penggugat Poin 3 dan 4 haruslah dikabulkan”;

- **Paragraf ke-dua halaman 58**, yaitu : “Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dinyatakan seba.gai pemilik yang sah terhadap objek sengketa Tergugat II harus membayar kerugian seba.gai kompensasi lahan milik Para



Penggugat yang terdampak Pembangunan Jalan Tol menuju Ibu Kota Negara sebagaimana perhitungan atas pembebasan tanah NIS 894 dan NIS 898 seluas $\pm 76.518m^2$ (tujuh puluh enam ribu lima ratus delapan belas meter persegi) sebesar sebagaimana perhitungan harga atas pembebasan tanah seluas $\pm 76.518m^2$ dengan nomor rincian (NIS) 894 dan 898 sekaligus menjawab Petitum Gugatan Penggugat poin 6 haruslah dikabulkan"

Bahwa pertimbangan Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama tersebut di atas telah keliru dan telah memberikan pertimbangan yang tidak sesuai dengan dasar sebagai berikut:

- a. Bahwa Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama telah salah dalam memberikan pertimbangannya yang menyatakan Pembanding/Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menetapkan objek perkara sebagai Tanah Negara sebagaimana yang termuat dalam Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol segmen 3b Nomor: 24/Peng-16.02/IV/2023 tanggal 13 April 2023;
- b. Bahwa penetapan objek perkara sebagai Tanah Negara telah dilaksanakan sebagaimana Peraturan Perundang-Undangan, yaitu sebagaimana dengan amanat Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- c. Bahwa tahapan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara berdasarkan permohonan dari Kepala Balai Besar Pelaksanaan Jalan Nasional Kalimantan Timur Nomor : PR 0202/Bb12/2024 tanggal 24 Oktober 2022 hal Permohonan Penerbitan Penetapan Lokasi untuk Pembangunan Tol Akses IKN Seksi 3A, 3B dan 5A (Karang Joang - Kaltim Kariangau - Simpang Tempadung - Jembatan Pulau Balang) sebagai instansi yang memerlukan tanah;
- d. Bahwa terhadap permohonan sebagaimana Poin 3 di atas kemudian ditindaklanjuti dengan Surat Keputusan Gubenrnur Kalimantan Timur Nomor 590/K.735/2022 tanggal 31 Oktober 2022 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara 5A (Karang Joang - Kaltim Kariangau - Simpang Tempadung - Jembatan Pulau Balang) di Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur;

e. Bahwa kemudian terhadap pelaksanaannya Kepala Kantor Wilayah badan Pertanahan Nasional menugaskan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur Nomor :207/SK-64.AT.02.02/XI/2022 tanggal 15 November 2022;

f. Bahwa selanjutnya untuk melakukan identifikasi serta inventarisasi, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membentuk Satuan Tugas atau SATGAS yang dituangkan dalam Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Kota Balikpapan Nomor :2/SK-64.71.AT.02.02/IKN/II/2023 tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (Karang Joang - Kaltim Kariangau - Simpang Tempadung - Jembatan Pulau Balang);

g. Bahwa SATGAS sebagaimana poin f di atas terdiri dari berbagai unsur pemerintahan yang memiliki kompetensi dibidangnya (*Vide-1*), dengan rincian tugas, yaitu:

1) SATGAS A : Sebagaimana Pasal 98 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu “...melaksanakan pengukuran dan pemetaan meliputi: a. pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi Pengadaan Tanah sesuai Penetapan Lokasi; b. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah yang masuk dalam Penetapan Lokasi; c. mengolah data hasil pengumpulan data fisik Objek Pengadaan Tanah dan memberikan nomor identifikasi sementara (NIS); dan, d. membuat peta bidang tanah”, adapun anggota SATGAS A terdiri dari petugas kadastral dan aparat pemerintahan setempat pada objek perkara;

2) SATGAS B : Sebagaimana Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu

Halaman 16 dari 31 halaman Putusan Nomor 95/PDT/2025/PT SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



“..melaksanakan pengumpulan data : a. nama, pekerjaan, dan alamat Pihak yang Berhak; b. nomor induk kependudukan atau identitas lain Pihak yang Berhak; c. bukti penguasaan dan/ atau pemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/ atau benda yang berkaitan dengan ta.nah; d. letak tanah, luas tanah dan nomor id.entifika.si bidang; e. status tanah dan dokumennya; f. jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah; g. penguasaan dan/ atau kepemilikan tanah, bangunan, dan/ atau benda lain yang berkaitan dengan ta.nah; h penguasaan dan/ atau kepemilikan hak Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah; i. data ukuran, jenis, dan kualitas bangunan, termasuk mendata detail bahan bangunan yang digunakan; j. data tanaman yang terkena Pengadaan Tanah, baik jumlah, jenis maupun kriteria atau umur tanaman; k. data benda-benda lainnya yang terkena Pengadaan Tanah seperti sumur artesis, pompa air, dan lainnya.; l. pembebanan Hak Atas Tanah, Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah.; dan m. data pendukung lainnya.”, Adapun anggota SATGAS B terdiri dari petugas pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, petugas pada Dinas Pertanahan dan Penataan Ruang Kota Balikpapan, petugas pada Dinas Pangan, Pertanian dan Perikanan Kota Balikpapan, serta petugas pada pemerintahan setempat pada objek perkara;

h. Bahwa penetapan objek perkara sebagai Tanah Negara, didasarkan oleh karena tidak terdapat penguasaan baik secara fisik maupun yuridis pada saat dilaksanakannya inventarisasi dan identifikasi pengadaan tanah, hal tersebut telah termuat dalam keterangan saksi Pembanding/Tergugat, yaitu pada poin 7 keterangan Saksi Faisal Fahmi halaman 39 “Bahwa proses tanah dinyatakan no name karena tidak ada yang menunjukkan kepada Saksi (BPN) penguasaan tanahnya, tidak menunjukkan penguasaan fisik berupa patok, tanam tumbuh, pondok atau pondasi bangunan dan untuk penguasaan fisik tersebut nantinya akan diinventarisasi oleh Satgas B”;

i. Bahwa bukti penguasaan sebagaimana poin h diatas berupa Sertifikat hak atas tanah atau dalam hal tanah belum terdaftar, dibuktikan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Perundang-undangan Pengadaan Tanah, adapun pada saat dilakukan masa inventarisasi dan identifikasi pengadaan tanah pada objek perkara tidak ditemukan adanya pihak yang mengklaim objek perkara atau pihak yang menunjukan adanya alas hak pada objek perkara, selain itu tidak terdapat informasi adanya pemilik objek perkara dari pihak



pemerintahan setempat yang dalam hal ini turut serta dalam melakukan inventarisasi dan identifikasi objek perkara dan dari pihak yang berbatasan pada objek perkara, sehingga terhadap alas hak yang digunakan Terbanding/Penggugat untuk mengklaim objek perkara patut dipertanyakan letaknya;

j. Bahwa pada objek perkara juga tidak ditemukan adanya bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat menandakan adanya penguasaan, adapun terkait bukti penguasaan fisik tersebut diinventarisasi langsung oleh pihak yang berwenang, yaitu terhadap adanya bangunan maka dilakukan inventarisasi oleh Dinas Pertanahan dan Penataan Ruang Kota Balikpapan, sedangkan terhadap tanam tumbuh dilakukan inventarisasi oleh Dinas Pangan, Pertanian dan Perikanan Kota Balikpapan, dimana pada saat melakukan inventarisasi dan identifikasi petugas tidak menemukan adanya bangunan, patok batas, tanam tumbuh, ataupun bekas tanam tumbuh produktif yang menandakan pernah adanya penguasaan fisik pada objek perkara, sehingga terhadap keterangan Saksi Suriansyah yang menyatakan menggarap tanam tumbuh musiman pada objek perkara patut dipertanyakan kebenarannya, terlebih Saksi Penggugat atas nama Rahmat yang menyatakan tidak ada yang menggarap pada objek perkara;

k. Bahwa oleh karena Pembanding/Tergugat telah sesuai Peraturan Perundang-Undangan dalam menetapkan NIS 894 dan NIS 898 sebagai Tanah Negara, maka Judex Factie pada Pengadilan Tingkat Pertama telah salah, keliru, dan tidak cermat dalam putusannya yang menyatakan Pembanding/Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menetapkan NIS 894 dan NIS 898 sebagai Tanah Negara sebagaimana yang termuat dalam Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (Karang Joang - Kaltim Kariangau Terminal Kariangau - Simpang Tempadung - Jembatan Pulau Balang) Nomor : 24/Peng-16.02/IV/2023 tanggal 13 April 2023, sehingga Kami mohon kepada Judex Factie pada tingkat banding untuk berkenan menerima permohonan banding Pembanding/Tergugat serta menolak gugatan Terbanding/Penggugat oleh karena Terbanding/Penggugat tidak memiliki bukti yang jelas serta dasar yang kuat untuk mengklaim objek perkara.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka dengan ini Pembanding/Tergugat I mohon kepada yang terhormat Ketua/Majelis Hakim



pada tingkat banding yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, untuk memutuskan :

MENGADILI

1. Menerima permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding/ Tergugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor: 231/ Pdt.G/ 2024/ PN.Bpp tanggal 25 Maret 2025;

MENGADILI SENDIRI

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Pembanding/ Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Terbanding/Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Terbanding/Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan bahwa Pembanding/Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo

ATAU

Apabila Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat mengajukan Kontra Memori Banding pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa TERBANDING (PENGGUGAT) tetap pada dalil-dalil Gugatan TERBANDING (PENGGUGAT) yang telah diajukan pada tanggal 23 september 2024 dan Replik TERBANDING (PENGGUGAT) atas eksepsi dan jawaban PEMBANDING (TERGUGAT I) tertanggal 26 november 2024 serta memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 231/Pdt.G/2024/PN.Bpp tertanggal 25 maret 2025, selanjutnya dengan ini TERBANDING menyampaikan Kontra Memori Banding atas Memori Banding yang diajukan oleh PEMBANDING, sebagai berikut :

TANGGAPAN TENTANG KEBERATAN-KEBERATAN PEMBANDING

1. Bahwa berkaitan dengan keberatan pertama Pembanding poin a s/d d halaman 5 s/d 8 yang pada pokoknya pembanding keberatan atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan hukum *judex factie* hakim tingkat pertama dalam putusanya mengenai eksepsi kurang pihak yang diajukan oleh PEMBANDING/TERGUGAT I yaitu sebagaimana pada halaman 44 paragraf ke satu, yang pada intinya TERBANDING/PENGGUGAT tidak menarik pihak lain sebagai pihak dalam perkara *A Quo*, yang mana hal tersebut TERBANDING/PENGGUGAT tanggap dengan argumentasi sebagai berikut ;

a. Bahwa perlu TERBANDING/PENGGUGAT jelaskan bahwa memang benar Tanah Objek Sengketa belum bersertipkat serta Suriansyah adalah Penjual dari Tanah Objek Sengketa, namun perlu PEMBANDING/TERGUGAT I ketahui bahwa Jual Beli antara TERBANDING/PENGGUGAT dan Suriansyah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Akta Pengikatan Untuk Menjual dan Membeli Nomor 9 tertanggal 5 Februari 2015 dibuat dihadapan SRI HENDRAYANTI, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Balikpapan;

b. Bahwa terhadap Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020, poin 1 huruf b menyebutkan "Jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau **jual beli dilakukan di bawah tangan**, maka eksepsi tersebut dapat diterima"; dapat TERBANDING/ PENGGUGAT jelaskan jika PEMBANDING/ TERGUGAT I dalam memakai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 untuk mengeksepsi Gugatan TERBANDING/ PENGGUGAT merupakan eksepsi yang tidak berdasar karena jual beli yang dilakukan antara TERBANDING/ PENGGUGAT dengan Suriansyah adalah jual beli yang dituangkan dalam akta otentik yaitu melalui Akta Pengikatan Untuk Menjual dan Membeli Nomor 9 tertanggal 5 Februari 2015 yang dibuat dihadapan SRI HENDRAYANTI, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Balikpapan;

c. Bahwa berdasarkan Pasal 1874 KUHP yang menyatakan "**Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawahtangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.**";

d. Bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan antara PENGGUGAT dengan Suriansyah adalah jual beli melalui akta otentik serta

Halaman 20 dari 31 halaman Putusan Nomor 95/PDT/2025/PT SMR



memperhatikan norma yang terkandung dalam Pasal 1874 KHPerdara tersebut di atas, maka patutlah Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* menolak eksepsi tersebut;

e. Bahwa terkait pertanggung jawaban sdr Suriansyah sebagai pihak penjual atas objek yang dijual tertuang didalam akta pengikatan untuk menjual dan membeli nomor 9 tanggal 09 februari 2015 haruslah dimaknai apabila pertanggung jawaban tersebut dituntut oleh TERBANDING/PENGGUGAT kepada sdr suriansyah, yang mana akta pengikatan untuk menjual dan membeli nomor 9 tanggal 09 februari 2015 tersebut merupakan akta yang dibuat oleh TERBANDING/PENGGUGAT dan sdr Suriansyah sehingga hanya berlaku bagi TERBANDING/PENGGUGAT dan sdr Suriansyah itu sendiri;

f. Bahwa selain itu antara TERBANDING/PENGGUGAT (pembeli) dengan sdr. Suriansyah (penjual) objek sengketa tidak ada masalah bahkan sdr. Suriansyah hadir dipersidangan untuk memberikan keterangan sebagai saksi untuk kepentingan TERBANDING/PENGGUGAT, oleh karena antara TERBANDING/PENGGUGAT dengan sdr. Suriansyah tidak ada persoalan maka TERBANDING/PENGGUGAT tidak perlu menarik sdr. Suriansyah sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

g. Bahwa kemudian terkait pihak lain yang seharusnya ditarik oleh TERBANDING/PENGGUGAT dalam Perkara A Quo adalah sepenuhnya hak dari TERBANDING/PENGGUGAT, yang mana hal ini juga telah sesuai dengan pertimbangan hukum *Judex Factie* pada tingkat pertama pada halaman 42 yang menyatakan *"Menimbang bahwa atas eksepsi gugatan kurang pihak, Majelis Hakim mempertimbangkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 bahwa Penggugat berhak menentukan pihak-pihak mana yang ia inginkan untuk ditarik dalam suatu perkara. Dengan demikian, Penggugat memiliki keleluasaan dalam menentukan pihak yang dianggap bertanggung jawab atau terkait dengan pokok perkara yang diajukan"*;

h. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas bisa dilihat bahwa Majelis hakim *Judex Factie* pada tingkat pertama telah sesuai dalam mempertimbangkan keberatan yang diajukan oleh PEMBANDING/TERGUGAT I didalam putusnya;

Halaman 21 dari 31 halaman Putusan Nomor 95/PDT/2025/PT SMR



2. Bahwa berkaitan dengan keberatan kedua PEMBANDING/TERGUGAT I poin 1 s/d 3 halaman 8 s/d 9 yang pada pokoknya PEMBANDING/TERGUGAT I keberatan atas pertimbangan hukum judex factie hakim tingkat pertama dalam putusnya pada halaman 46 s/d 47 terkait pada saat pelaksanaan sidang pemeriksaan setempat yang telah dilaksanakan dimana didalam sidang pemeriksaan setempat tersebut para pihak telah setuju dengan lokasi yang menjadi objek sengketa, yang mana hal tersebut TERBANDING/PENGGUGAT tanggapi dengan argumentasi sebagai berikut:

a. Bahwa terhadap pertimbangan Majelis hakim judex factie tingkat pertama bukan pada halaman 46 s/d 47 sebagaimana dalil PEMBANDING/ TERGUGAT I namun pada halaman 45, namun demikian TERBANDING/ PENGGUGAT menyatakan jika pertimbangan Majelis hakim judex factie tingkat pertama tersebut telah benar dan sesuai fakta berdasarkan sidang pemeriksaan setempat, yang mana pada saat pemeriksaan setempat objek yang ditunjuk oleh TERBANDING/PENGGUGAT adalah objek sengketa dan itu juga diakui oleh PEMBANDING/TERGUGAT I;

b. Bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis hakim judex factie tingkat pertama pada paragraf ke-dua halaman 44 menyatakan **"Menimbang bahwa berdasarkan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3537K/Pdt/1984 untuk memperjelas objek sengketa Majelis telah memerintahkan para pihak untuk melakukan pemeriksaan setempat yang mana pemeriksaan setempat ini bertujuan untuk mengetahui dengan jelas dan pasti tentang objek sengketa dari letak, luas, batas - batas serta dari kualitas dan kuantitas objek dimaksud serta untuk mencocokkan bukti yang tertulis di persidangan dengan kondisi di tempat objek sengketa sehingga nantinya hasil dari pemeriksaan setempat merupakan suatu fakta yang dapat ditemukan oleh Hakim di persidangan agar tidak terjadi kekaburan di dalam gugatan a quo";**

c. bahwa kemudian didalam pertimbangan Majelis hakim judex factie Tingkat pertama pada paragraf ke-tiga halaman 44 juga menyatakan **"Menimbang bahwa pemeriksaan setempat tidak tercantum sebagai alat bukti dalam Pasal 284 RBg/1866 KUHPerdara, akan tetapi hasil pemeriksaan**



setempat merupakan fakta yang ditemukan Hakim dipersidangan oleh karenanya mempunyai daya kekuatan mengikat bagi Hakim";

d. Bahwa sebelumnya perlu TERBANDING/PENGGUGAT jelaskan bahwa sidang pemeriksaan setempat dalam perkara A Quo dilaksanakan pada hari jum'at 17 januari 2025, dimana didalam sidang pemeriksaan setempat tersebut dihadiri oleh semua pihak dalam Perkara A Quo;

e. Bahwa ketika pelaksanaan sidang pemeriksaan setempat tersebut, TERBANDING/ PENGGUGAT telah menunjukkan batas-batas tanah miliknya yang diberi tanda patok kayu yang telah terpasang;

f. Bahwa terkait argumen TERBANDING/PENGGUGAT pada poin (e) diatas tersebut kemudian PEMBANDING/TERGUGAT I menyatakan tidak mengetahui persis lokasi pada saat itu karena tidak memegang data dan alat GPS untuk mengecek lokasi pasti pada saat itu;

g. Bahwa kemudian terkait keberatan-keberatan mengenai pelaksanaan sidang pemeriksaan tersebut seharusnya dituangkan oleh PEMBANDING/ TERGUGAT I didalam kesimpulannya, yang mana hal tersebut tidak dilakukan oleh PEMBANDING I/ TERGUGAT I sehingga oleh karena itu sudah sepatutnya PEMBANDING/TERGUGAT I dianggap menerima hasil sidang Pemeriksaan setempat tersebut;

h. Bahwa berdasarkan uraian uraian tersebut diatas bisa dilihat bahwa keberatan kedua PEMBANDING/ TERGUGAT I mengenai pelaksanaan sidang pemeriksaan setempat adalah tidak berdasar dan mengada-ada dan bisa dilihat bahwa Majelis hakim Judex Factie pada tingkat pertama telah sesuai dalam memberikan pertimbangan atas putusan pada perkara A Quo;

3. Bahwa berkaitan dengan keberatan ketiga PEMBANDING/TERGUGAT I halaman 10 s/d 18 yang pada pokoknya PEMBANDING/TERGUGAT I keberatan atas pertimbangan hukum judex factie hakim tingkat pertama dalam putusnya pada halaman 55 s/d 57 yang menyatakan PEMBANDING/TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena PEMBANDING/TERGUGAT I merasa telah melakukan penetapan objek sengketa sesuai dengan Peraturan perundang- undangan yang berlaku, yang mana hal tersebut TERBANDING/PENGGUGAT tanggapi dengan argumentasi sebagai berikut;

Halaman 23 dari 31 halaman Putusan Nomor 95/PDT/2025/PT SMR



a. Bahwa pertimbangan hukum judex factie hakim tingkat pertama dalam putusnya pada paragraf ke-satu dan paragraf ke-dua halaman 55, paragraf ke-satu sampai dengan paragraf ke-tiga halaman 56, paragraf ke-satu halaman 57, paragraf ke-dua halaman 57 s/d 58 serta paragraf ke-satu dan paragraf ke- dua halaman 58 sudah tepat dan benar;

b. Bahwa sebagaimana Pertimbangan Majelis Hakim Judex factie pada Tingkat pertama halaman 55 menyatakan **"Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi Suriansyah yang telah lama mendiami tanah objek sengketa, yang atas hal ini dikuatkan pula dengan keterangan Saksi Rahmad yang tanahnya berbatasan di sebelah utara dengan Saksi Suriansyah, maka perbuatan mendiami, beternak, dan bercocok tanam di tanah objek sengketa dari tahun 1971 sampai tahun 2023 Saksi Suriansyah pindah karena hewan ternak Saksi sering tidak kembali karena sudah ada jalanan. Majelis dalam pertimbangannya juga menilai bahwa selama ini tidak ada yang mengklaim tanah tersebut";**

c. Bahwa didalam pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie pada tingkat pertama pada halaman 56 juga menyatakan **"Menimbang bahwa berdasarkan penjelasan di atas dan juga bukti P4 - P6 adalah beralasan bagi Penggugat untuk namanya dimasukkan dalam daftar tanah yang terdampak fasilitas Ibu Kota Nusantara berupa jalan Jalur Bebas Hambatan (Jalan Tol) dan dinyatakan Sah dan berhak secara penuh terhadap objek sengketa berdasarkan Surat Pernyataan Penggarapan tanah (Segel) tertanggal 29 Januari 1983 (vide bukti P-1) Surat Kuasa Nomor 10 tertanggal 5 Februari 2015 (vide bukti P-2) dan Akta Pengikatan untuk Menjual dan Membeli Nomor 09 tertanggal 5 Februari 2015 (vide bukti P-3), sekaligus menjawab Petitum Penggugat Poin 3 dan 4 haruslah dikabulkan"**

d. Bahwa TERBANDING/ PENGGUGAT tidak sepakat jika PEMBANDING/ TERGUGAT I telah melaksanakan tugas dengan baik dalam proses Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pada Objek Sengketa telah sesuai dengan aturan yang berlaku, karena PEMBANDING/TERGUGAT I telah menyatakan jika diatas objek sengketa menyatakan tidak diketahui



pemiliknya (No Name), padahal diatas objek sengketa jelas-jelas miliknya PENGGUGAT yang dibeli dari Suriansyah berdasarkan Akta pengikatan untuk menjual dan membeli nomor 09 tertanggal 05 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Sri Hendrayati,S.H;

e. Bahwa didalam persidangan juga terungkap fakta bahwa *TERBANDING/ PENGGUGAT* pernah mengajukan surat sanggahan atas Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju Ibu Kota Negara (Karang Joang = Kaltim kariangau Terminal - Simpang Tempadung - Jembatan Pulau Balang -Nomor 24/Peng-16.02/IV/2023 tanggal 13 April 2023 tertanggal 24 juni 2024 (Vide Bukti P-03) yang mana atas surat tersebut tidak pernah direspon atau ditanggapi oleh *PEMBANDING/TERGUGAT I*;

f. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas bisa dilihat bahwa keberatan ketiga *PEMBANDING/TERGUGAT I* yang mengklaim telah melaksanakan tugas dengan baik dalam proses Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pada Objek Sengketa telah sesuai dengan aturan yang berlaku adalah tidak benar, dan Majelis Hakim Judex Factie pada tingkat pertama telah sesuai dalam memberikan pertimbangan atas Putusan dalam Perkara A Quo dengan menyatakan bahwa *PEMBANDING/TERGUGAT I* telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian Kontra Memori Banding sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas berdasarkan fakta-fakta yang terungkap didalam persidangan, alat-alat bukti surat serta keterangan Para Saksi yang diajukan baik oleh *PEMBANDING/ TERGUGAT I* maupun bukti-bukti surat serta keterangan Para Saksi yang diajukan oleh *TERBANDING/ PENGGUGAT* dan Judex Factie dalam putusan perkara *a quo* sudah tepat, sehingga sudah sepatutnya Yang Mulia Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara aquo dan menolak banding dari *PEMBANDING/TERGUGAT I*;

PETITUM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian dalam Kontra Memori Banding dari TERBANDING/ PENGGUGAT tersebut diatas maka dengan ini kami mohon kepada Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR :

1. Menolak Permohonan Banding dari Pemohon Banding (Tergugat I) untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 231/ Pdt.G/ 2024/PN.Bpp tertanggal 25 maret 2025;
3. Menghukum Pembanding (Tergugat I) untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka TERBANDING /PENGGUGAT mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan mencermati Memori Banding dari Pembanding I semula Tergugat I, Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Nomor 231/Pdt.G/ 2024/PN Bpp tanggal 25 Maret 2025, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat pada pokoknya adalah agar tanah seluas 280.000 M2 terletak di RT II Kel. Pantai Lango, Kec Balikpapan Seberang, sekarang di Jln. Pulau Balang RT 009 dan atau Jln. Tempadung Tawar RT 009, Kel. Karingau, Kec. Balikpapan Barat telah digarap oleh Suriansyah berdasarkan Surat Penggarapan Tanah tanggal 29 Januari 1983, kemudian berdasarkan Akta Pengikatan untuk Menjual dan Membeli Nomor 09 tanggal 05 Februari 2015 tanah tersebut oleh Syuriansyah dijual kepada Terbanding semula Penggugat dinyatakan sah milik Terbanding semula penggugat, dan sejak tahun 2015 sampai dengan sekarang tanah sengketa tersebut dikuasai oleh Terbanding semula Penggugat, kemudian ketika tanah

Halaman 26 dari 31 halaman Putusan Nomor 95/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa ± 76.568 M2 terkena Pembangunan fasilitas Ibu Kota Negara (IKN), Terbanding semula Penggugat tidak mendapatkan pembayaran ganti rugi dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II, sehingga Terbanding semula Penggugat mendalilkan Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena merugikan Terbanding semula Penggugat sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II menjawab bahwa tanah yang diklaim sebagai tanah Terbanding semula Penggugat yang dibeli dari Suriansyah tersebut setelah diinventarisasi dan diidentifikasi dan diumumkan oleh Pembanding I semula Tergugat I, tanah objek sengketa dengan NIS 894 dan Pihak yang berhak: Nama **No Name** seluas 73.191 M2 dan NIS 898 dan Pihak yang berhak : Nama **No Name** seluas 3.327 M2, dan karena pihak yang berhak : No Name dan merupakan tanah negara, sehingga Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II tidak membayar ganti rugi tanah objek sengketa kepada Terbanding semula Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg jo Pasal 1865 BW, karena Terbanding semula Penggugat telah mengajukan dalil-dalil gugatannya, maka Terbanding semula Penggugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya tersebut, demikian juga sebaliknya Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II juga harus membuktikan dalil bantahannya/sangkalannya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 dan keterangan 2 (dua) orang saksi di bawah sumpah di persidangan, yaitu 1. Saksi Suriansyah dan 2. Saksi Rahmat;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya/ bantahannya, Pembanding I semula Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda TI-1 sampai dengan TI-4 dan 1(satu) orang saksi di bawah sumpah di persidangan, yaitu 1. Saksi Fahmi Sutanjiwo;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya/ bantahannya, Pembanding II semula Tergugat II telah mengajukan bukti surat bertanda TII-1 sampai dengan TII-3 dan tidak mengajukan saksi di persidangan;

Halaman 27 dari 31 halaman Putusan Nomor 95/PDT/2025/PT SMR



Menimbang bahwa setelah Membaca dan mencermati Memori banding dan Pembanding I semula Tergugat I, Kontra Memori Banding Terbanding semula Penggugat dikaitkan dengan Jawab menjawab antara kedua belah pihak, dan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama Nomor 231/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 25 Maret 2025, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan gugatan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat I mengajukan 3 (tiga) macam eksepsi, yaitu:

- I. 1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium litis consortium*);
2. Objek Gugatan kabur (*obscur libel*);
3. Gugatan Penggugat *Error in persona*.

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat II mengajukan 1 (satu) macam eksepsi, yaitu:

- II. 1. Gugatan Penggugat tidak jelas dan Kabur (*Obscur Libel*)

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

Ad.I. 1 Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Terbanding semula Penggugat tanah dengan Panjang 686 m dan 722 m, lebar 400 m, Luas 280.000 M2 milik Suriansyah dengan cara membuka tanah garapan untuk lahan pertanian sejak tahun 1980 berdasarkan Surat Pernyataan Penggarapan tanah (segel) tertanggal 29 Januari 1983, lalu tanah tersebut dijual oleh Suriansyah kepada Terbanding semula Penggugat pada tahun 2015 berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Menjual dan Membeli Nomor 9 tertanggal 5 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Sri Hendriyati, S.H., sehingga tanah tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Terbanding semula Penggugat sejak tahun 2015 sampai dengan saat ini;

Menimbang, dalil bantahannya Pembanding I semula Tergugat I Suriansyah yang secara nyata memiliki hubungan hukum objek sengketa seharusnya diikutsertakan menjadi pihak dalam perkara aquo, karena sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2010 poin 1 huruf b menyebutkan” *Jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan dibawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima*”;



Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Terbanding semula Penggugat dan dalil bantahan/ sangkalan Pembanding I semula Tergugat I tersebut, selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat berdasarkan dalil gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut seharusnya Suriansyah ditarik sebagai pihak dalam gugatan perkara aquo agar jelas atas dasar alas hak apa Suriansyah melepaskan/menjual tanah objek sengketa aquo kepada Terbanding semula Penggugat, sehingga dengan tidak ditariknya Suriansyah sebagai pihak dalam gugatan perkara aquo menjadikan gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2010 poin 1 huruf b, dan kaidah hukum Yurisprudensi MA Nomor 1421K/Sip/1972 tanggal 8 Juni 1976 gugatan yang kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat eksepsi Pembanding I semula Tergugat I tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Pembanding I semula Tergugat I tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) beralasan hukum dan dapat dikabulkan, sehingga eksepsi selainnya dari Pembanding I semula Tergugat I maupun eksepsi Pembanding II semula Tergugat II tidak perlu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pertimbangan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak perlu mempertimbangkan Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum (*ratio decendi*) dalam Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama Nomor 231/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 25 Maret 2025 tersebut, sehingga pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 231/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 25 Maret 2025 tidak dapat dipertahankan, dan harus dibatalkan, selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara aquo dengan amar putusan sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), maka Terbanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, sehingga menurut Pasal 192



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat (1) Rbg Terbanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding besarnya sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 25 Maret 2025 Nomor 231/Pdt.G/2024/PN Bpp yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur pada hari Rabu, tanggal 4 Juni 2025 oleh kami Eddy Soeprayitno S. Putra, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Erma Suharti, S.H., M.H. dan Dr. Jamaluddin Samosir, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Aslina Butarbutar, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Balikpapan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim – Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Halaman 30 dari 31 halaman Putusan Nomor 95/PDT/2025/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Erma Suharti, S.H., M.H.

Eddy Soeprayitno S.Putra, S.H., M.H.

Dr Jamaluddin Samosir, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Aslina Butarbutar, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai PutusanRp. 10.000,00
 2. Redaksi Putusan.....Rp. 10.000,00
 3. PemberkasanRp.130.000,00
 - J u m l a h.....Rp.150.000,00
- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)